

# Brf-kompetens

Information från Riksbyggen.

Nr 3. Oktober 2017.

Årgång 9



## Välkommen till Riksbyggen!

I somras förvärvade Riksbyggen ISS verksamhetsgren Fastighetsägare. Vår verksamhet inom affärsområde Fastighetsförvaltning utökades då ytterligare och det innebär att vi nu hälsar runt 750 nya kunder och 74 nya medarbetare välkomna till oss på Riksbyggen. Bolaget heter numera RB Fastighetsägare AB, men går under namnet Riksbyggen.

För dig som kund innebär det i praktiken inte några förändringar. Du har kvar samma kontaktperson och får dina tjänster levererade precis som tidigare. Finns det behov av fler tjänster än du har idag hjälper vi gärna till. Prata i så fall med din kontaktperson.

Personalen i Uppsala kommer att sitta kvar i sina lokaler, medan medarbetarna i Göteborg och Stockholm flyttar från ISS lokaler till Riksbyggens kontor före årsskiftet. I samband med det lägger vi också om telefonin. Mer information om det kommer senare i höst.

Riksbyggen finns i hela landet och kan erbjuda en bred palett av tjänster som stöd i våra kunders arbete. Vi är en av Sveriges största fastighetsförvaltare och förvaltar cirka 176 000 bostadsrätter samt ett stort antal hyresrätter och kommersiella och offentliga lokaler.

Vi är mycket glada över förvärvet av ISS Fastighetsägare numera RB Fastighetsägare,

som passar bra in i Riksbyggens befintliga verksamhet. Inom Riksbyggen har vi ett långsiktigt perspektiv och stort fokus på hållbarhetsfrågor. RB Fastighetsägare är en kompetent organisation med många duktiga medarbetare och förvärvet är en viktig del i Riksbyggens fortsatta arbete att utvecklas och bidra till framgång hos våra kunder, såväl bostadsrättsföreningar som andra fastighetsägare.

Återigen, välkommen till Riksbyggen. Vi är glada att ha just dig som kund!



## Verklig huvudman

*Nu börjar alla våra bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar att få brev från Bolagsverket om att verklig huvudman ska anmälas. De flesta föreningar med många medlemmar har ingen verklig huvudman. Om föreningen inte har någon ska man anmäla just det – att man inte har någon. Vi kan hjälpa er med detta via våra e-legitimationer om ni lämnar en fullmakt till oss.*

### Varför ska man anmäla verklig huvudman?

2015 antog Europaparlamentet ett nytt penningtvättsdirektiv att alla EU-länder ska ha ett register över alla huvudmän.

Syftet med registret är att exempelvis banker och finanspolisen ska kunna ta reda på vem eller vilka som står bakom ett företag. Informationen om vem som är verklig huvudman ska bidra till att bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism.

### Vem är verklig huvudman?

En verklig huvudman är den eller de personer som ytterst äger eller kontrollerar en bostadsrättsförening vilket i nästan alla fall är medlemmarna och då har föreningen ingen verklig huvudman. Det finns dock undantag då en person kan kontrollera en bostadsrättsförening på olika sätt, exempelvis:

- ha mer än 25 procent av rösterna
- ha rätt att utse eller avsätta mer än hälften av styrelseledamöterna.

Detta är ovanligt och gäller främst nyproduktion eller en oäkta förening där ett företag äger många lokaler alternativt en liten förening där en medlem äger flera lägenheter.

Det kan även finnas avtal eller bestämmelser i exempelvis stadgarna som gör att en person är verklig huvudman.

### Vad händer om man inte anmäler? Om uppgifterna saknas eller inte stämmer?

Sista dag för anmälan är 31 januari 2018.

Om Bolagsverket upptäcker att företaget eller föreningen inte anmält något till registret kan

Bolagsverket förelägga företaget eller föreningen att göra en anmälan inom en viss tid. Om anmälan ändå inte kommer in kan föreningen behöva betala ett vite (böter).

### Anmälan sker med e-legitimation

Har du ingen dator, surfplatta eller smartphone? Saknar du e-legitimation? Enklast är då att du anlitar ett ombud (någon med e-legitimation som du ger en fullmakt) som gör anmälan åt dig. Fullmakten ska du inte skicka till Bolagsverket. Den ska du ge till den person som gör anmälan åt dig (ombudet).

I sista hand kan du välja att söka dispens från att anmäla elektroniskt. Ring i så fall till Bolagsverket så skickar de en blankett för dispensansökan.

### Samfälligheter kan inte anmäla förrän i december

Då samfälligheter i vanliga fall hanteras av Lantmäteriet kommer det inte att gå att anmäla verklig huvudman till Bolagsverket förrän någon gång i december.

## Stoppdatum

### Löner och arvodesutbetalningar

- För att vi ska kunna garantera utbetalning samma månad som vi får in underlagen, gäller att dessa är oss tillhanda senast **den 10:e** i månaden.
- **Under juni och december är det den 7:e i månaden** som gäller för utbetalning samma månad.
- **Ange föreningens namn samt personnummer och namn** på den person som ska erhålla

utbetalning på samtliga underlag. Adress och bankkonto anges när personen inte tidigare erhållit utbetalning eller om uppgifterna ändrats.

- **Underlagen ska alltid vara attesterade av attestberättigad person**, oftast av två i styrelsen, för att utbetalning ska ske. Attest av egen utbetalning godkänns inte.

Vi vill uppmärksamma er på att vi endast har ett utbetalningstillfälle per månad. Önskas ett manuellt förskott debiteras föreningen för detta.

### Hyror och avgifter

Uppgift om förändringar inför aviseringen för kvartal 1 2018, måste vara oss tillhanda senast den 24 november.



## Styrelsearvoden på faktura

Styrelsearvoden ska normalt beskattas som inkomst av tjänst och kan därför inte faktureras. Det är numera Skatteverkets uppfattning efter en dom från Högsta förvaltningsdomstolen. Styrelseuppdrag som har avtalats före den 21 juni 2017 kan dock fortfarande faktureras enligt särskilda övergångsregler, om så har kunnat ske enligt Skatteverkets tidigare ställningstagande. Vid ingående av nya avtal efter HFD:s dom den 20 juni 2017 kan ställningstagandet inte tillämpas

för arvode för styrelseledamot. Detta gäller oavsett om fakturering sker via juridisk person eller enskild näringsverksamhet. Utbetalda styrelsearvoden utgör därför vanligtvis inkomst av tjänst. Det betyder att det bolag som betalar ut arvoden ska göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter samt redovisa ersättningarna på styrelseledamöternas kontrolluppgifter. Mer om detta finns att läsa på Skatteverkets hemsida.

### Attestordning

- Har er styrelse förändrats på senare tid?
- Nya eller avgående ledamöter?
- Om ni svarar ja på någon av dessa frågor behöver ni fylla i en ny attestordning med namn och namnteckningsprov.
- Attestordningen är en säkerhet både för föreningen och oss att rätt person har behörighet att attestera fakturor, utlägg, löner och arvoden. Det är därför viktigt att styrelsen ser till att fylla i och skicka in en aktuell attestordning, då det är den vi tittar på när utbetalningar ska ske. Detta för att undvika förseningar.



## Rättelse - fel i senaste Brf-kompetens

I senaste numret av Brf-kompetens, 2/2017 gick det att läsa om "Förändringar i kallelseförordningen fr o m 1 juli 2017!". I denna artikeln smög det in sig felaktigheter "Bolagsverket kommer utdöma vite till de som inte har uppdaterat sina stadgar inom tidsramen.". Vi dementerar denna uppgift då det i dagsläget inte är beslutat hur underlåtenheten att uppdatera stadgarna ska hanteras.

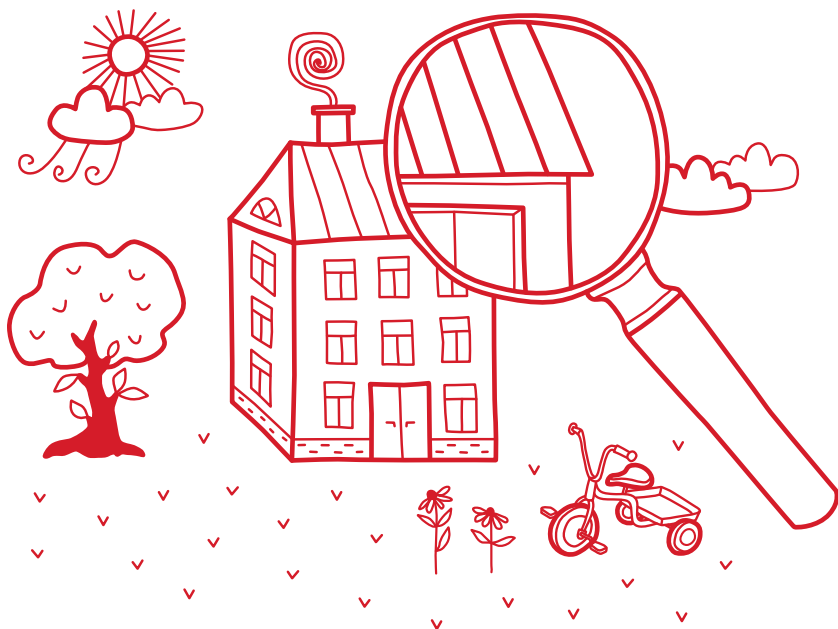
Däremot vill vi uppmuntra till att skyndsamt uppdatera föreningens stadgar, annars ger stadgarna en missvisande bild mot gällande lagar vilka stadgarna grundas på.

Önskar er förening hjälp med att uppdatera stadgarna eller skriva om dem, så hjälper vi gärna styrelsen med detta!

Kontakta er förvaltningsekonom eller Susanne Andersson tel: **0734-36 56 49** eller Anders Ringvall tel: **0734- 36 67 27**







## Äkta/oäkta bostadsföretag

Högsta förvaltningsdomstolen har avslagit Skatteverkets begäran om prövningstillstånd avseende domen i Kammarrätten där den aktuella bostadsrättsföreningen valt en annan beräkningsgrund för att få kvalificera sig som en äkta förening och därmed beskattas som ett privatbostadsföretag. Vilket innebär att fler föreningar nu kan anse sig äkta om de använder sig av denna beräkningsgrund.

I det aktuella fallet lät föreningen bruksvärdera sina bostadsrätter. Denna visar på vilken hyra bostadsrätten skulle haft om den vore en hyresrätt. Domen gör därmed klart att bruksvärderingen kan ligga till grund för att bedöma den fiktiva hyresnivån. Genom

bruksvärdering kan ökta föreningar påvisa högre fiktiva hyror för sina bostäder och därmed blir äkta, dvs ett privatbostadsföretag. Kammarrätten gick även på föreningens linje att inte reducera hyresintäkterna med 10%, vilket Skatteverket förordade, med argumentet att ansvaret för det inre underhållet åligger bostadsrättsinnehavaren.

För att en förening ska anses äkta ska minst 60% av föreningens verksamhet vara att tillhandahålla bostäder till sina medlemmar baserat på hyresintäkter i paritet till de fiktiva hyresintäkterna från medlemsbostäderna. Vill du läsa mer om domen, se Kammarrätten (2480-2481-15).

## Kundbrev som gick ut i april

Alla kunder fick ett brev som gick ut centralt från ISS angående pdf-fakturor, förseningsavgifter samt autogiro. I och med att vi blev uppköpta av Riksbyggen den 30 juni så gäller inte längre informationen om förseningsersättning om 450 kr eller adressen för pdf-faktura.



## Årliga uppräknningen av inkomstindex- och inkomstbasbeloppet

Inkomstindex- och inkomstbasbeloppet fastställs normalt av regeringen i början av september varpå dessa gäller från och med nästföljande årsskifte, detta är nu uppskjutet till att redovisas senast den 31 oktober 2017.

Detta ligger bl a till grund för takbeloppet gällande fastighetsavgiften för 2018.

Vi återkommer med mer information i nästa Brf-kompetens.



### RB Fastighetsägare AB

Vad händer på RB Fastighetsägare? Arbetet med att uppdatera och anpassa vår verksamhet från att ha ingått i ISS Facility Services verksamhet till att nu vara ett dotterbolag till Riksbyggen pågår för fullt.

#### Riksbyggens logotype

Arbetet med att uppdatera alla våra dokument och mallar så att det numera är Riksbyggen logga istället för ISS. Har ni kvar gamla

blanketter går det fortfarande bra att ni använder er av dem. Vi använder Riksbyggens logga i all vår kommunikation, men bolagsnamnet är RB Fastighetsägare AB.

#### E-postadresser

All datakommunikation kommer att flyttas från ISS till Riksbyggens servrar. Detta arbete pågår, men till dess att det är klart kommer vi att ha kvar våra gamla e-postadresser med ändelsen [@se.issworld.com](mailto:@se.issworld.com).

#### Telefoni

Även telefonin kommer att flyttas över så det kommer att gå att ringa via Riksbyggens växel. Vi återkommer med information när det är aktuellt.

#### Redaktion

Utges av RB Fastighetsägare AB  
Ansvarig utgivare: Mia Andersson  
Redaktör: Susanne Andersson  
Layout och redigering: DONE

Adress: Box 307, 751 05 UPPSALA  
Telefon: 077-118 10 20  
Fax: 018-66 01 70  
E-post: [susanne.andersson@se.issworld.com](mailto:susanne.andersson@se.issworld.com)